
04009361011950008



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου **936**

10 Νοεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 33689

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βεροίας οδός Αγ. Αντωνίου και Καρατάσσου Ο.Τ. 166α.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

1. Τις διατάξεις του Ν. 2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Την από 27.12.93 (αρ. πρωτ. 38522) και την από 24.5.95 (αρ. πρωτ. 33689) αίτηση του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου Κων/νου Βαφειδη.

4. Τις από 28.1.94 (αρ. πρωτ. 10716), από 20.7.94 (αρ. πρωτ. 15903) αιτήσεις του ιδιοκτήτη του ονομαστικού τίτλου με αρ. 6952.

5. Την 314/31/10.8.95 σύμφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η πραγματοποίηση μέρους της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με το από 28.1.93 Π. Δ/γμα ΦΕΚ 111Δ/93 και συγκεκριμένα για 27,35 τ.μ. ορόφων από το βαρυνόμενο ακίνητο στο οποίο υφίσταται κτίριο που έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης για το οποίο έχει εκδοθεί ο με αρ. 6952 ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 27,35 τ.μ. υπερ Χρυσ. Γαβριηλίδου - Τσαγκοπούλου και Ελένης Αράδα Γαβριηλίδου κυρίων και δικαιούχων της μεταφοράς συντελεστή δόμησης του βαρυνομένου ακινήτου. Το δε ενσωματωμένο στο με αρ. 6952 ονομαστικό τίτλο δικαίωμα Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται με την παρούσα απόφαση ως δομήσιμη επιφάνεια σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση κατοικίας για το οποίο σύμφωνα με το 1128/11.5.95 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Βεροίας συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300/1995 και για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από της 30.5.94 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βεροίας ιδιοκτησίας Κων/νου Βαφειδη όπως το ωφελούμενο ακίνητο φαίνεται με τα στοιχεία (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Η, Α) στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 33689/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 41,41 τ.μ.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνομένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Θεσσαλονίκη, Σβορώνου 4 και Πτολεμαίου 1

β. Επιφάνεια ακινήτου: 315,16

γ. Συντελεστής δόμησης: 4,2

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε. Αξία ανά τ.μ. γης: 251,720 δρχ.

στ. Συντελεστής εμπορικότητας: 3,5

3. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 του τμήματος Πολεοδομίας Δήμου Βεροίας είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: Βέροια, Αγ. Αντωνίου και Καρατάσσου Ο.Τ. 166Α

β) Επιφάνεια ακινήτου: 207,10

γ) Συντελεστής δόμησης: 2,2

δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 18μ.

στ) Συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης: 2,20x207,10=455,62

ζ. Αποστάσεις (Δ): 4,80

η. Χρήση: κατοικία

θ. Αξία ανά τ.μ. γης: 61.582,5 δρχ.

ι. Συντελεστής εμπορικότητας: 1,2

4. Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια η οποία εγκρίνεται να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 41,41 τ.μ. σε ορόφους, που κατανέμονται στο ισόγειο και αντιστοιχεί σε 27,32 τ.μ. από ορόφους από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 1 βαρυνόμενο ακίνητο.

5. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελούμενου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: Βέροια, Αγ. Αντωνίου και Καρατάσσου Ο.Τ. 166Α

β) Επιφάνεια ακινήτου: 207,10 τ.μ.

γ) Συντελεστής δόμησης: 2,3999

δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης: 70%

ε) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 13 + 1,5μ στέγη.

στ) Συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης: 496,90 τ.μ.

ζ. Αποστάσεις (Δ): 4,40

η. Χρήση: κατοικία

θ. Εξασφάλιση 2 θέσεων στάθμευσης στον ακάλυπτο (απαιτούνται 2 θέσεις).

ι. Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:100 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 33689/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6) Πριν από την χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α) Να προσκομισθούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερόμενους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου και βεβαίωση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας ότι ακυρώθηκε ο ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

β) Να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για το Δήμο Βεροίας σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995).

γ) Να ελεγθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Βεροίας.

Άρθρο 2

Ακυρώνεται ο με αρ. 6952 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ολικώς.

Άρθρο 3

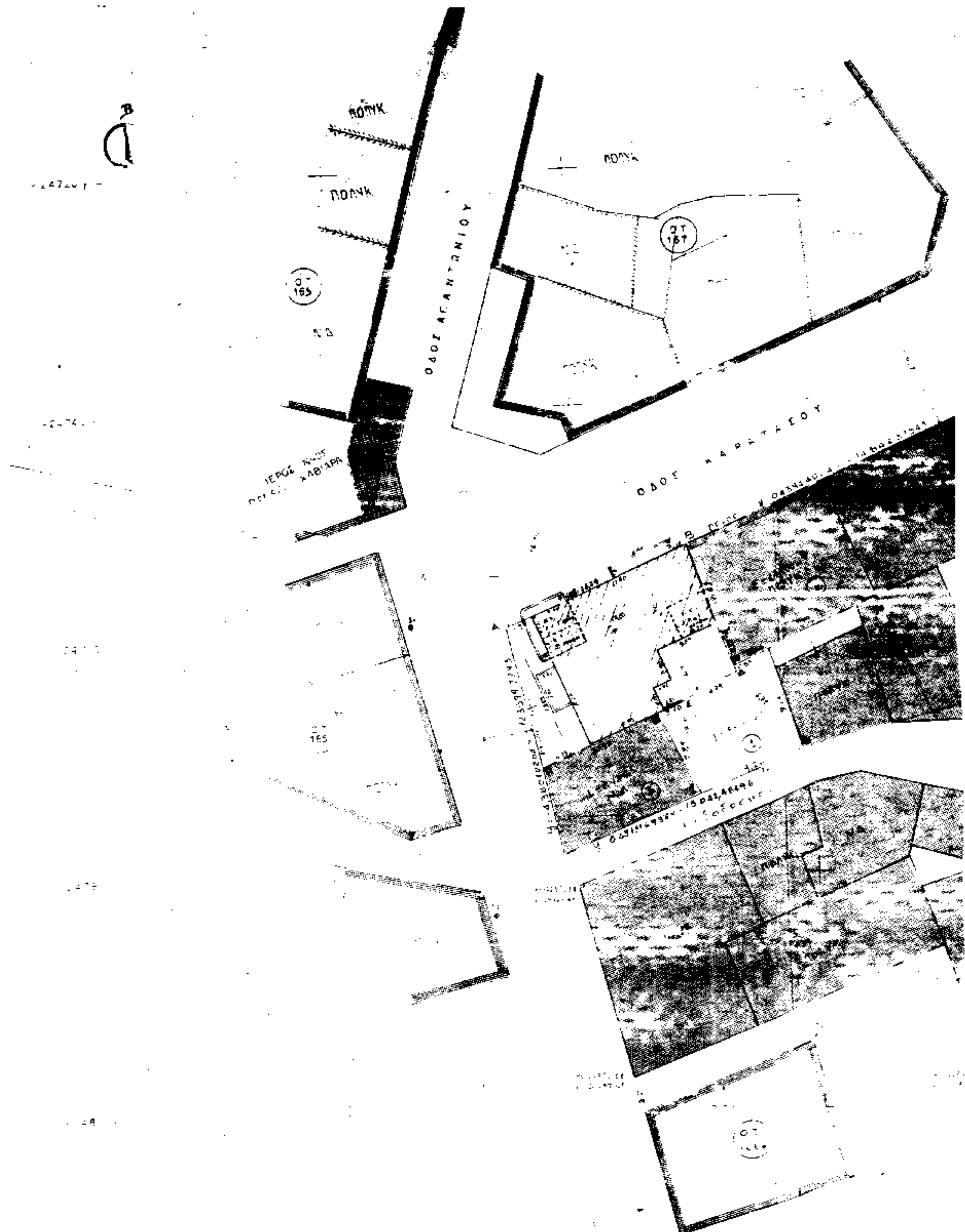
Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 13 Οκτωβρίου 1995

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ


ΠΟΛΥΚ.
ΠΟΛΥΚ.
ΠΟΛΥΚ.
Ο.Τ. 165
ΟΔΟΣ ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ
ΟΔΟΣ ΚΑΡΑΤΑΣΟΥ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΚΟΡΥΦΕΣ
Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Α Ο.Τ. 166α
ΣΤΗ ΒΕΡΟΙΑ
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:200

ΟΔΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ

ΠΟΛΥΚ.

ΠΟΛΥΚ.

Ν.Δ

Ν.Δ

Ν.Δ

ΠΟΛΥΚ.

ΠΟΛΥΚ.

ΠΟΛΥΚ.

ΠΟΛΥΚ.

ΟΔΟΣ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Δ/γμα εγκρίσεως ρυμοτομίας [illegible]
Δ/γμα εγκρίσεως όρων δόμησης [illegible] 663 [illegible]
Δ/γμα τροποποιήσεως ρυμοτομίας
Συμπλ. αναθεωρήσεως σχεδίου [illegible]

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ 2,2

ΕΜΒΑΔΟΝ
ΠΡΟΣΩΠΟ
ΒΑΘΟΣ
ΚΑΛΥΨΗ 7[illegible]
ΕΠΙΤΡΕΠ. ΥΨΟΣ 18
ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ 120 - 200 [illegible]

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

$E = \frac{1}{2}(X_{v+1} - X_{v-1}) \cdot \Psi_v$

E = 207,10 m^2

Το συνημμένο ... 1126/11-5-95 ... της Δ/νσης Βέροιας ... Πολεοδομίας ... Παραρτ. [illegible]

... Γ. 33639,95 ... "Εγκρίσεως πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. ... εντός του εγκεκρ. σχεδίου του Δ. Βεροίας οδ. Αγ. Αντωνίου 5 - Καρατάσσου Ο.Τ. 166α.

... 13 Οκτωβρίου 1995
Δ/ντής

ΓΕΡ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ

Αρ. Φ. 303 Γ/95
εκ. 2

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ

	X	Ψ	H
Α	+2256597	[illegible]	[illegible]
Β	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Γ	+2261791	+24759,85	[illegible]
Δ	+22540,9[illegible]	+24762,69	[illegible]
Ε	+22551,66	+24765,00	[illegible]
Ζ	+22[illegible]3,30	+24766,15	[illegible]
Η	22563,16	+24776,82	[illegible]

ΟΙΚΟΠΕΔΟ Ι Κ Λ Μ Δ Ε Ζ Ι
ΕΜΒΑΔΟΝ Ε = 8332 [illegible]

Οικοδομικό ... άρθρο του άρ. 25 του Ν. 1337/83

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ 11-5-95

ΑΚΥΡΩΘΗΚΕ

314

ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΒΑΦΕΙΔΗΣ
πολ/κος μηχανικος

ΕΝΤΟΛΕΥΣ	ΚΩΝ/ΝΟΣ ΒΑΦΕΙΔΗΣ ΤΟΥ ΑΝΑΣΤ.

ΜΕΛΕΤΗ

ΤΡΙΟΡΟΦΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΛΕΙΣΤΑ ΓΚΑΡΑΖ ΣΤΕΓΗ & ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ

ΣΧΕΔΙΟΝ	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ
Τοπογραφικό διάγραμμα	ΑΡΧ. 1
	ΚΛΙΜΑΞ 1:200

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΕΩΣ ΜΕΛΕΤΗΣ Μάϊος 1995

ΣΦΡΑΓΙΣ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΓΕΩΡΓΙΑ ΝΙΚ. ΚΟΤΕΛΗ
ΔΙΠΛ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



ΟΔΟΣ ΚΑΡΑΤΑΣΟΥ

(1) ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
(ΑΒΓΔΕΗΑ) = 207,10 m²

(2) ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ – ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ
α) Πρόσωπα (ΑΒ) = 16,79 μ, (ΑΗ) = 12,59 μ > 10,00 μ
β) Επιφάνεια 207,10 m² > 200,00 m²
Άρα το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο αφού τα όρια είναι άρτια και οικοδομήσιμα στον κανόνα ή κατά παρέκκλιση

(3) ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
α) Ποσοστό κάλυψης (άρθρο 8 ΓΟΚ '85)
Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια 0,70 x 207,10 m² = 144,97 m²
β) Δόμηση
Σ.Δ. 2,2 x 207,10 m² = 455,62 m²
Επιτ. Μεταφορά Σ.Δ. [illegible] = 0,2 x 207,10 m² = [illegible]
Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση [illegible]

γ) Ύψος
Ύψος μέγιστο 18,00 m
[illegible] ύψος ορόφων 2,40 m [illegible] χώροι 2,20 m
δ) Αφετηρία μέτρησης ύψους (άρθρο 10 ΓΟΚ '85)
Το περιβάλλον έδαφος της οικοδομής
ε) Ημιυπαίθριοι χώροι – Εξώστες (άρθρο 11 § 10 ΓΟΚ '85)
[illegible] x 40% = 198,76 m²
ζ) Επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκον (άρθρο 9 § 10 ΓΟΚ '85)
[illegible]
η) Προκήπιο (άρθρο 5 ΓΟΚ '85)
θ) Απόσταση από όρια οικοπέδου: 3,00 + 0,10 H = 3,00 + 0,10 x 13,00 = 3,00 + 1,30 = 4,30 m
ι) Προ-σφράγματα (άρθρο 17 ΓΟΚ '85)
κ) Θέσεις στάθμευσης
καταστήματα 112,91 / 100 m² = 1,129 = 1 θέση
κατοικίες 585,99 / 100 m² = [illegible] θέσεις
Όρος χρησιμοποιούμενων στάθμευσης [illegible]

(4) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
α) Κάλυψη
$(\frac{8,92+11,50}{2} \times 10,0) + (\frac{4,90+5,09}{2} \times 8,65) = 101,85 + 43,03 = 144,88 \text{ m}^2 < 144,97 \text{ m}^2$ επιτρεπόμενη

β) Δόμηση
[illegible]

[illegible]

[illegible] 455,62 m² επιτρεπόμενο

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	Τελικό υψόμετρο από [illegible]
	[illegible]	3,00	– 2,85
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	13,[illegible]
[illegible]		[illegible]	4,50

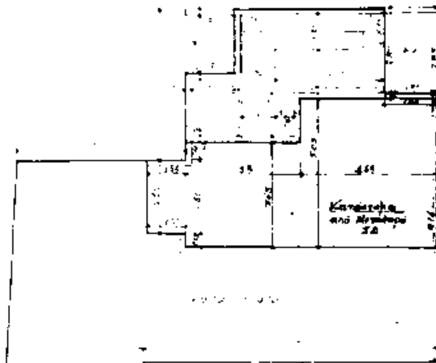
[illegible]

[illegible] 198,76 m²

[illegible] 1.941,335 m³ ([illegible] 2.058,296 m³)

[illegible] του οικοπέδου

[illegible] θα δεσμεύονται στο ίδιο ακίνητο στον ακάλυπτο χώρο θέσεις στάθμευσης



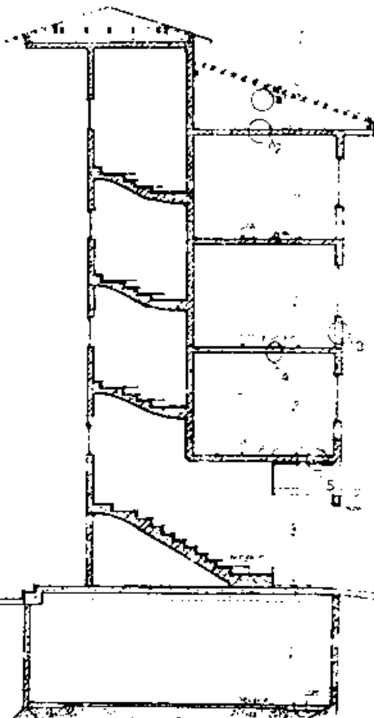
Γ 33689/95
περί "Εγκρίσης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. ακινήτου εντός του εγκεκρ. σχεδίου του Δ. Βεροίας οδ. Αγ. Αντωνίου & Καρατάσσου ΟΤ 166 α.

13 Οκτωβρίου 1995
Δ/ντής

ΓΕΡ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ

Αρ. Φ. 303Γ/95
εχ. 2.





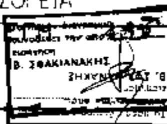
43473

ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΒΑΦΕΙΔΗΣ
ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΚΩΤΕΛΗ
πολ/κος μηχανικος

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΒΑΦΕΙΔΗΣ ΤΟΥ ΑΝΑΣΤ.

ΜΕΛΕΤΗ

ΤΡΙΟΡΟΦΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ - ΥΠΟΓΕΙΟ - ΣΤ...
& ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ



ΣΧΕΔΙΟΝ

Διάγραμμα κάλυψης

ΑΡΧ 2

ΚΛΙΜΑΞ 1:100

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΕΩΣ ΜΕΛΕΤΗΣ Νοέμβριος 1993

ΣΦΡΑΓΙΣ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΝΙΚ. ΚΩΤΕΛΗ